

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500  
Khu vực Đền Cẩm, phường Phố Mới, thành phố Lào Cai.**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI**

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 243/TTr-SXD ngày 6/8/2015,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1:** Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vực Đền Cẩm, phường Phố Mới, thành phố Lào Cai; với những nội dung chủ yếu sau:

**1. Vị trí, ranh giới và quy mô lập điều chỉnh quy hoạch:**

- Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch gồm khu vực Đền Cẩm và khu vực Đền Quan thuộc phường Phố Mới, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai; Ranh giới lập quy hoạch được xác định như sau:

+ Phía Bắc giáp với đường Phùng Hưng;

+ Phía Nam giáp bãi kho hàng hóa Ga Lào Cai;

+ Phía Đông giáp với đường trục chính khu công nghiệp Đông Phố Mới ;

+ Phía Tây giáp với đường Hoàng Diệu.

- Diện tích lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết 6,2 ha, trong đó :

+ Diện tích điều chỉnh: 5,4ha;

+ Diện tích mở rộng: 0,8ha.

**2. Tính chất khu vực lập quy hoạch:**

Là khu di tích lịch sử văn hoá kết hợp với các công trình công cộng, dịch vụ thương mại và khu dân cư (dự kiến bố trí tái định cư) đảm bảo được các yêu cầu, tiêu chí phục vụ.

**3. Các nội dung điều chỉnh quy hoạch:**

- Nội dung điều chỉnh 5,4ha:

+ Điều chỉnh quỹ đất cây xanh dọc theo hàng rào khu công nghiệp sang đất ở liên kế đô thị ( dự kiến bố trí tái định cư);

+ Điều chỉnh quỹ đất cây xanh dọc hàng rào bãi hàng ga sang đất bãi đỗ xe phục vụ nhu cầu đỗ xe cho Đền Quan;

+ Điều chỉnh phần nhỏ diện tích Đền Cẩm, bãi đỗ xe, cây xanh, mặt nước cho phù hợp với phương án sử dụng đất, giao thông và tổ chức không gian khu vực lập quy hoạch;

+ Điều chỉnh mặt cắt ngang đường T1 từ 12m (3m-6m-3m) lên 15,5m (5m-7,5m-3m); kéo dài tuyến T1 chạy song song với đường trục chính KCN, giao cắt với tuyến T2;

+ Mở mới tuyến đường T2 chạy song song với đường sắt kết nối với đường T1 tạo kết nối giao thông liên hoàn trong khu vực;

+ Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo phương án quy hoạch sử dụng đất, giao thông điều chỉnh.

- Nội dung mở rộng 0,8ha:

+ Bổ sung quỹ đất Đền Quan vào khu vực lập quy hoạch (kết nối Đền Cẩm với Đền Quan);

+ Mở mới tuyến đường T2 chạy song song với đường sắt và đường T3 kết nối với khu vực Đền Quan;

+ Bổ sung quỹ đất cây xanh và hạ tầng kỹ thuật theo phương án quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch giao thông.

- Bảng thống kê chi tiết quỹ đất tăng giảm do điều chỉnh quy hoạch:

Stt	Loại đất	Theo phương án đã phê duyệt		Theo phương án điều chỉnh		Tỷ lệ tăng giảm
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ %	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ %	
<b>I</b>	<b>Đất khu vực quy hoạch</b>	<b>12.650</b>	<b>23,43</b>	<b>28.475</b>	<b>45,93</b>	<b>15.800</b>
1	Đất văn hoá	710	1,31	510	0,82	-200
2	Đất dịch vụ, thương mại	320	0,59	320	0,52	0
3	Đất ở liên kế	4.140	7,67	7.320	11,81	3.180
4	Đất cây xanh	790	1,46	3.055	4,93	2.265
5	Đất bãi đỗ xe	0	0,00	1.150	1,85	1.150
3	Đất giao thông + htkk khác	6.690	12,39	16.085	25,94	9.395
<b>II</b>	<b>Đất khu vực đền cẩm</b>	<b>41.350</b>	<b>76,57</b>	<b>27.575</b>	<b>44,47</b>	<b>-13.775</b>
1	Đất khu vực nhà đền	4.005	7,42	3.575	5,77	-430
2	Đất dịch vụ, thương mại	675	1,25	630	1,02	-45
3	Đất cây xanh, cảnh quan	19.695	36,47	9.625	15,52	-10.070

4	Mặt nước	10.110	18,72	7.505	12,10	-2.605
5	Đất bãi đỗ xe	2.620	4,85	3.065	4,94	445
6	Đất giao thông + htkk khác	4.245	7,86	3.175	5,11	-1.075
<b>III</b>	<b>Đất khu vực đền quan</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>5.950</b>	<b>9,60</b>	<b>5.950</b>
1	Đất khu vực nhà đền	0	0,00	5.210	8,40	5.210
2	Đất giao thông + htkk khác	0	0,00	740	1,19	740
<b>IV</b>	<b>Tổng diện tích</b>	<b>54.000</b>	<b>100,00</b>	<b>62.000</b>	<b>100,00</b>	<b>8.000</b>

#### 4. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất lập điều chỉnh quy hoạch 62.000 m<sup>2</sup> được phân bổ theo cơ cấu sử dụng đất như sau:

##### \* Quỹ đất khu vực Đền Cấm:

- Khu vực Nhà Đền (công tam quan; nhà Đền; sân lễ hội; phụ trợ.. ) đây là nơi diễn ra các hoạt động nghi lễ tâm linh. Các công trình trong khu vực này đã được xây dựng kiên cố, khang trang phù hợp với khuôn viên nhà Đền. Tổng diện tích khu nhà Đền là 3.575m<sup>2</sup>, chiếm 5,77% tổng diện tích đất lập quy hoạch.

##### - Các khu chức năng khác:

+ Quỹ đất công trình thương mại nằm trong khu vực Đền, bao gồm hai lô đất DV02 có diện tích 280m<sup>2</sup>, lô đất DV03 có diện tích 350m<sup>2</sup>. Hai lô đất này đều có vị trí dọc trên tuyến đường Hoàng Diệu, giáp với bãi đỗ xe trong khu quy hoạch. Đáp ứng nhu cầu dịch vụ phụ trợ cho nhà Đền.

+ Khu vực bãi đỗ xe: Quỹ đất dành cho khu chức năng này có diện tích là 3.065m<sup>2</sup>, chiếm 4,94%. Đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho khách thập phương tới thăm quan, dâng hương đi lễ tại Đền.

+ Khu cây xanh cảnh quan: Quỹ đất dành cho khu chức năng cây xanh cảnh quan có diện tích 9.625m<sup>2</sup>, chiếm 15,52%. Đáp ứng nhu cầu tạo không gian cảnh quan tĩnh lặng phù hợp với tính chất khu vực lập quy hoạch.

+ Khu vực hồ cảnh quan: Quỹ đất mặt nước đầm hồ được cải tạo thành hồ cảnh quan, với mục đích điều tiết môi trường cảnh quan xung quanh nhà Đền với diện tích 7.505m<sup>2</sup>, chiếm 12,10% tổng diện tích đất lập quy hoạch.

+ Khu vực đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác có diện tích 3.175m<sup>2</sup>

\* Quỹ đất khu vực Đền Quan: Tổng diện tích bảo vệ di tích Đền Quan là 5.950m<sup>2</sup>, chiếm 9,6% tổng diện tích đất lập quy hoạch.

##### \* Quỹ đất ở:

- Quỹ đất nhà ở sắp xếp dân cư và tái định cư được quy hoạch theo dạng nhà ở liên kế, kí hiệu LK01 và LK02, được bố trí dọc trên tuyến đường T1. Vị trí lô đất LK01 có diện tích 3.510m<sup>2</sup>, gồm 39 lô đất. Vị trí lô đất LK02 có diện tích 3.810m<sup>2</sup>, gồm 47 lô đất. Tổng diện tích quỹ đất nhà ở liên kế là 7.320m<sup>2</sup>. Tổng số lô nhà ở liên kế là 86 lô.

- Quỹ đất công trình nhà văn hóa, kí hiệu VH có diện tích 520m<sup>2</sup>, chiếm

0,84% tổng diện tích khu vực quy hoạch. Được bố trí trên tuyến đường T1 và có vị trí tiếp giáp với lô đất LK01, LK02.

- Quỹ đất công trình thương mại dịch vụ gồm một lô DV01 diện tích 320m<sup>2</sup>, chiếm 0,52%. Lô đất này được bố trí tại vị trí gần vị trí giao nhau của hai tuyến đường Phùng Hưng và tuyến đường Hoàng Diệu, giáp với khu dân cư trong khu quy hoạch.

\* Quỹ đất cây xanh cảnh quan: Quỹ đất cây xanh cảnh quan ngoài khu vực Đền Cấm và Đền Quan với diện tích 3.055m<sup>2</sup>, chiếm 4,93%.

\* Quỹ đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: Quỹ đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật chung toàn khu quy hoạch với diện tích 20.035m<sup>2</sup>, chiếm 32,32%.

## **5. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:**

### **a. Giao thông:**

\* Ngoài tuyến đường giao thông đối ngoại là tuyến đường Hoàng Diệu đã có, thiết kế mới các tuyến đường như sau:

- Tuyến đường T1 nối từ đường Hoàng Diệu với đường T2, tuyến có quy mô Bmặt = 7,5m; Bvía hè = 5+3m; Blộ giới = 15,5m.

- Tuyến đường T2 nối từ đường Hoàng Diệu với đường T3, tuyến có quy mô Bmặt = 6m; Bvía hè = 2x3m; B = 12m.

- Tuyến đường T3 nối từ đường T2 và khu vực Đền Quan, tuyến có quy mô Bmặt = 6m; Bvía hè = 2x0,5m; Bnền = 7m.

\* Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

- Chỉ giới xây dựng cho đất nhà ở liên kế cách 0,9m so với chỉ giới đường đỏ.

- Chỉ giới xây dựng cho đất dịch vụ 1, công trình văn hóa là 2,4m.

- Chỉ giới xây dựng cho đất dịch vụ 2 - 3 là 0,9m.

- Chỉ giới xây dựng công trình di tích là 5m.

### **b. Chuẩn bị kỹ thuật.**

\* San nền: trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch giao thông và các tuyến đường đã có trong khu quy hoạch, quy hoạch san nền được xác định như sau:

- Đảm bảo được thoát nước mặt bằng, phù hợp với độ dốc các tuyến đường để tránh đào sâu công thoát nước.

- Đối với các lô đất mới (gồm đất nhà ở liên kế, đất dịch vụ, bãi đỗ xe...) được san nền cao hơn 15cm so với cao độ vỉa hè đường và dốc 1% theo hướng vuông góc với đường chạy qua và hướng ra phía đường chạy qua.

- Tổng khối lượng đào đất là: Vđào = 22.055 m<sup>3</sup>. Tổng khối lượng đắp đất là: Vđắp = 23.014 m<sup>3</sup>.

\* Thoát nước mặt.

- Tuyến cống dọc đường T1, T2 được thiết kế cống hộp 60x80 dọc theo đường và độ dốc của cống bám theo độ dốc của đường. Bố trí hố ga thu nước mặt, khoảng cách các hố từ 30-50m/hố. Nước mặt từ đường T1, T2 được thoát vào hệ thống cống hộp bên đường Hoàng Diệu và cống tròn D150 đã có bên cạnh tường rào ga đường sắt đã có.



- Quy hoạch tuyến cống D150 chạy dưới đường T2 để thay thế cho mương thoát nước đã có.

- Các cống được thiết kế cống chịu lực đảm bảo theo đúng yêu cầu và tiêu chuẩn thiết kế. Các hố ga thiết kế kích thước tùy thuộc theo loại cống đảm bảo cho phù hợp.

#### c. Cấp nước.

- Tổng nhu cầu cấp nước khu vực điều chỉnh quy hoạch là 150m<sup>3</sup>/ng.đ.

- Nguồn nước: trên cơ sở ống cấp nước D160 đã có dọc đường Trục chính KCN và đường Phùng Hưng đảm bảo phục vụ cấp nước sạch.

- Tổ chức mạng lưới cấp nước gồm các tuyến ống có đường kính D63-D110 theo các trục đường giao thông cấp nước đến chân công trình.

- Sử dụng các loại ống nhựa HDPE với độ sâu chôn ống >0,4m khi đi trên vỉa hè và >0,7m khi đi dưới lòng đường giao thông; cách chỉ giới đường đỏ từ 0,8-1,5m; cuối tuyến ống dùng nút bịt ống, nối ống bằng phương pháp hàn nhiệt.

- Lắp đặt thêm 1 trụ cứu hoả trên tuyến ống D110 đảm bảo bảo bán kính phòng cháy theo quy định.

#### d. Cấp điện.

\* Nguồn điện, trạm biến áp:

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch lấy từ đầu trung thế của trạm biến áp Thiên Lợi Hòa trên đường Hoàng Diệu, cách khu quy hoạch khoảng 100m.

- Dựa vào bảng tính toán nhu cầu sử dụng điện của khu quy hoạch, hiện trạng cấp điện khu vực lân cận. Dự kiến xây dựng mới 01 trạm biến áp 400kVA-22/0,4kV phục vụ cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch và dự phòng phát triển phụ tải.

\* Lưới điện:

- Lưới điện trung thế: xây dựng mới tuyến đường dây ngầm 22kV từ điểm đấu tại đầu trung thế TBA Thiên Lợi Hòa tới trạm biến áp xây mới trong khu vực.

- Lưới hạ áp 0,4KV: xây dựng mới các tuyến đường dây hạ thế cấp điện từ trạm biến áp xây mới 250kVA-22/0,4kV tới các khu dân cư trong khu quy hoạch, sử dụng cáp ngầm chống thấm.

- Lưới điện chiếu sáng: xây dựng mới đường dây chiếu sáng ngầm dọc các tuyến đường giao thông. Sử dụng các bộ đèn cao áp Sodium S150W đến S250W. Tại các khu vực sân vườn sử dụng thêm các cột đèn chùm trang trí chiếu sáng.

#### e. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

\* Thoát nước thải:

- Quy hoạch sử dụng hệ thống cống rãnh thoát nước chung (nước mưa và nước thải sinh hoạt cùng vận hành trong 1 hệ thống cống rãnh thoát nước); yêu cầu nước thải sinh hoạt phải xử lý qua bể phốt mới cho phép thoát vào hệ thống cống rãnh thoát nước chung.

- Xác định tuyến cống dọc đường T1 và đường Hoàng Diệu có nước thải

sinh hoạt, toàn bộ nước thải tự chảy theo tuyến cống ngầm dọc đường sắt ra khỏi khu vực; định hướng lâu dài cuối tuyến cống bố trí hồ ga tách nước thải đưa đi xử lý tập trung khi thành phố có trạm xử lý nước thải.

\* Vệ sinh môi trường:

- Chỉ tiêu rác thải lấy là 1.2kg/người.ngđ; tổng lượng rác thải dự kiến là 530 kg/ngđ.

- Bố trí 1 điểm tập kết thu gom rác thải và 2 điểm bố trí thùng rác công cộng. Rác thải được tổ chức thu gom 100%, hình thức thu gom tại chỗ theo hệ thống thu gom rác của thành phố.

f. Đánh giá tác động môi trường chiến lược cho đề án quy hoạch theo quy định hiện hành.

*(có hồ sơ bản vẽ quy hoạch kèm theo).*

**Điều 2.** Trên cơ sở quy hoạch được duyệt Sở Xây dựng, Chủ đầu tư và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm:

1. Công bố công khai quy hoạch cho tổ chức, cá nhân liên quan trên địa bàn biết và thực hiện quy hoạch.

2. Tổ chức cắm mốc giới theo quy hoạch ngoài thực địa. Giao UBND thành phố Lào Cai và cơ quan có thẩm quyền quản lý mốc giới theo quy định.

3. Thực hiện đầu tư các hạng mục theo đúng quy hoạch được duyệt.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND thành phố Lào Cai, Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan và Chủ đầu tư chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

*Nơi nhận:*

- TT UBND tỉnh;
- Như điều 3 QĐ;
- UBND thành phố Lào Cai (4 bản);
- Lãnh đạo VP;
- Trang TTĐT VP;
- Lưu: VT, TNMT, TH, QLĐT *huc*

**CHỦ TỊCH**



**Doãn Văn Hưởng**